

不動產租賃大數據

台北市捷運租屋熱點分析



台北市捷運租屋熱點分析

壹、前言

國立政治大學不動產研究中心利用圖資系統，分析租屋平台最近五年（2019-2023）的不動產租賃資料，排除交易不成立、異常及極端值，並篩選出二樓以上的物件後，計算出台北市各行政區最熱門的租屋捷運站點。大安區是擁有最多捷運站點的行政區，而其中租屋行情最多的捷運站為忠孝敦化；萬華區則只有西門及龍山寺兩個捷運站，當中西門是出租物件較為熱門的捷運站。本報告按照台北市各行政區之捷運租屋熱點，統計並分析每個熱點的出租物件數量及租金價格，請參考表1。

（表1）台北市各行政區之捷運站數量及租屋熱點

行政區	捷運站數量	捷運租屋熱點
中正區	8	古亭
大同區	5	雙連
中山區	6	中山國小
松山區	6	南京三民
大安區	11	忠孝敦化
萬華區	2	西門
信義區	5	永春
士林區	3	劍潭
北投區	9	石牌
內湖區	7	內湖
南港區	5	後山埤
文山區	7	景美

貳、出租物件數量

在所有租屋熱點中，以中山區的中山國小站出租物件數量為台北之首，近五年累計成功租出約1.6萬間，接下來的是大同區的雙連站及萬華區的西門站，兩個站點的累計出租物件分別約7,500及9,500間。中山國小站之所以成為最熱門的租屋熱點，可能是由於周邊住宅能滿足不同租屋族群之需要，不論學生、上班族，抑或商務客，都較容易在附近找到符合條件的租屋處。此外，中山國小站周邊生活機能成熟，毗鄰晴光商圈、中小學校，步行亦可至馬偕醫院、大同大學等，吸引租屋者在附近居住。租屋熱點反映在這些行政區中，該捷運站周邊的居住需求相對較大，並且有較多符合租屋者條件要求的出租房源，找房子時可多加留意。按年度的出租物件數量請參考表2。

參、每月租金水平

本中心運用中位數（median）計算月租金水平，並區分為整層住家、獨立套房、分租套房、雅房等四種出租物件類型以利比較。

- ① 整層住家：根據2023年的行情，相比起其他行政區的租屋熱點，士林區的劍潭站、中山區的中山國小站、文山區的景美站皆可租到價格較低的整層住家，每月租金中位數大約為2.9萬元；位於大安區的忠孝敦化站周邊之整層住家租金則最高，月租金中位數達4.8萬元。觀乎五年間的整層住家月租金變化，大安區的忠孝敦化站上升幅度最大，增加約6,000元；而北投區的石牌站下跌最多，

(表2) 按年度出租物件數量

行政區	捷運站	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
中正區	古亭	926	769	788	1,120	818
大同區	雙連	1,721	1,795	1,675	2,070	1,327
中山區	中山國小	3,173	3,374	2,805	3,507	2,400
松山區	南京三民	657	910	706	995	656
大安區	忠孝敦化	844	773	781	1,150	767
萬華區	西門	708	1,260	1,357	2,500	1,129
信義區	永春	777	912	985	1,388	1,037
士林區	劍潭	327	283	256	383	209
北投區	石牌	318	270	262	315	171
內湖區	內湖	403	438	420	538	508
南港區	後山埤	404	441	461	747	641
文山區	景美	292	263	269	335	253

(表3) 整層住家按年度之月租金中位數

行政區	捷運站	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
中正區	古亭	37,000	30,500	35,000	35,000	36,000
大同區	雙連	30,000	29,999	29,800	33,000	32,000
中山區	中山國小	29,000	28,000	27,999	29,999	29,000
松山區	南京三民	36,000	36,999	33,000	31,499	41,999
大安區	忠孝敦化	42,000	45,000	46,000	39,999	48,000
萬華區	西門	39,999	30,250	29,999	30,999	32,999
信義區	永春	33,000	31,999	31,599	33,999	34,998
士林區	劍潭	36,500	36,000	39,500	35,000	28,999
北投區	石牌	45,000	35,000	29,998	35,000	30,500
內湖區	內湖	42,000	43,000	42,000	39,999	41,500
南港區	後山埤	32,000	32,000	32,000	29,800	30,000
文山區	景美	29,000	27,498	26,000	28,250	29,000

單位：元

五年間減少約1.5萬元，請參考表3。

- ② 獨立套房：根據2023年的行情，獨立套房租金最低的熱點位於內湖區的內湖站及北投區的石牌站，每月租金大約1.2萬元；而租金最為昂貴的是大同區的雙

連站，每月租金中位數接近1.8萬元。回顧過去五年，石牌站的獨立套房錄得最大月租金上漲幅度，約上升2,000元；信義區的永春站則下跌最多，跌近6,100元，請參考表4。

③ 分租套房：觀察 2023 年的行情，士林區的劍潭站之分租套房租金水平最低，每月不到 1 萬元；租金最高的捷運熱點同樣是大安區的忠孝敦化站，其月租金中位數為 1.6 萬元。近五年幾乎所有租屋

熱點的分租套房租金皆呈現上升趨勢，當中南港區的後山埤站每月租金升幅約 3,500 元；只有劍潭站在 2023 年的租金中位數比五年前較低，每月租金減少約 700 元，請參考表 5。

(表4) 獨立套房按年度之月租金中位數

行政區	捷運站	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
中正區	古亭	18,000	16,500	14,500	14,499	15,000
大同區	雙連	17,000	16,500	16,000	16,500	17,500
中山區	中山國小	17,999	17,999	16,500	17,800	17,000
松山區	南京三民	15,500	21,999	19,500	16,000	14,800
大安區	忠孝敦化	19,999	16,500	16,650	17,500	16,999
萬華區	西門	13,800	14,988	14,000	15,500	15,000
信義區	永春	22,000	23,999	24,998	17,000	15,900
士林區	劍潭	14,000	14,000	12,500	13,000	15,000
北投區	石牌	10,000	10,500	11,500	10,000	12,000
內湖區	內湖	13,000	14,750	12,000	11,748	11,999
南港區	後山埤	12,500	13,000	13,499	13,500	14,499
文山區	景美	15,000	15,000	14,000	14,000	14,500

單位：元

(表5) 分租套房按年度之月租金中位數

行政區	捷運站	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
中正區	古亭	12,000	11,000	12,000	12,500	12,250
大同區	雙連	13,500	14,000	14,800	15,000	14,300
中山區	中山國小	12,000	12,250	12,000	13,800	13,000
松山區	南京三民	12,000	12,500	12,000	12,000	13,500
大安區	忠孝敦化	13,500	12,000	14,750	18,000	16,000
萬華區	西門	12,000	13,000	12,500	14,900	13,550
信義區	永春	10,000	12,000	12,000	13,000	12,000
士林區	劍潭	10,400	12,000	10,000	9,000	9,700
北投區	石牌	9,900	9,500	9,700	9,500	11,000
內湖區	內湖	10,000	10,000	10,250	11,000	10,500
南港區	後山埤	9,250	10,000	10,000	11,750	12,750
文山區	景美	9,500	8,600	10,000	10,000	10,000

單位：元

④ 雅房：根據 2023 年的最新行情，租金最便宜的雅房可在文山區的景美站及萬華區的西門站找得到，兩站周邊的每月租金中位數約 6,550 元；而內湖區的內湖站、大安區的忠孝敦化站、大同區的雙連站的每月租金皆超過 1 萬元。觀察過去五年，所有雅房的月租金皆呈現上漲趨勢，其中升幅最大的是內湖站，中位數增加超過 4000 元，請參考表 6。

勢，冀望對租屋議題有興趣的讀者更深入認識台北市的租賃市場。政大不動產研究中心網頁提供本報告之專題文章¹及互動式數據圖表²，歡迎讀者參考。

肆、結語

本報告旨在統計台北市各行政區最熱門之捷運租屋站點，並分析每個熱點的租屋行情，如累計出租物件數量、租金中位數及按年趨

(表6) 雅房按年度之月租金中位數

行政區	捷運站	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
中正區	古亭	7,000	7,500	7,000	7,500	7,550
大同區	雙連	6,600	7,200	8,499	9,000	10,000
中山區	中山國小	6,150	6,500	5,750	7,500	7,500
松山區	南京三民	7,250	7,000	8,000	8,400	9,500
大安區	忠孝敦化	7,510	10,000	8,500	9,000	10,250
萬華區	西門	5,700	6,150	6,000	6,000	6,600
信義區	永春	7,500	7,500	7,500	7,000	8,150
士林區	劍潭	7,000	8,000	6,600	6,600	7,250
北投區	石牌	6,000	6,250	6,000	6,800	7,000
內湖區	內湖	6,950	6,850	9,000	6,000	11,000
南港區	後山埤	7,100	7,250	7,000	7,000	8,000
文山區	景美	6,250	6,000	6,500	6,000	6,500

單位：元

1 專題文章網址 <https://rer.nccu.edu.tw/article/detail/2408149840425>

2 互動式數據圖表網址 <https://rer.nccu.edu.tw/article/detail/2408148852819>